



## Landschap maken

Vanaf het allereerste begin heeft de mens het landschap aangepast aan zijn omgeving. In het begin was die invloed niet of nauwelijks waarneembaar, maar gaandeweg steeds meer.

Nederland, een deltametropool, dankt haar verscheidenheid aan de mensen die er woonden en er hun boterham moesten verdienen. Het landschap is letterlijk gemaakt door mensenhanden. Het maken van landschappen was een economisch verantwoorde activiteit. Bijna niets blijft daarom hetzelfde. Het landschap is voortdurend aan veranderingen onderhevig.

Wie goed oplet ziet het gebeuren. Daar waar vroeger glanzende en hoogproductieve graslanden van Engels raaigras waren, zien we nu bloemrijke gras- of hooilanden

verschijnen. Het roodbonte en zwartbonte vee is aangevuld met allerlei andere kleuren, soorten en rassen. Het aantal paarden in het landschap neemt in hoog tempo toe. Boerderijen worden in datzelfde tempo omgevormd tot kwalitatief hoogwaardige woningen in het buitengebied.

Nieuwe landgoederen ontstaan. Nieuwe natuur wordt gemaakt.

Wie beheert dit landschap wanneer er onvoldoende economische basis voor aanwezig is? Bij Noorderstaete *rentmeesters* zijn deze vraagstukken dagelijkse praktijk. Landschap maken is niet zo moeilijk. Landschap in stand houden wel. Wij zijn u hierbij graag van dienst!

## Landgoederen, de Natuurschoonwet (NSW) en Onroerende Zaak Belasting (OZB)

### Definitie landgoed

De NSW 1928 verstaat onder een landgoed een in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstal voorkomt - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijnings-

vorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.

### Criteria

Om voor rangschikking onder de NSW in aanmerking te komen moet aan bepaalde minimale criteria worden voldaan:

- minimale grootte van 5 hectare;
- aaneengesloten gebied;
- minimaal 30% houtopstanden en;

- het gebruik mag geen inbreuk maken op het natuurschoon.

### Belastingvoordelen en NSW-vrijstelling

Er gelden vrijstellingen voor overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, onroerende zaakbelasting, successie- en schenkingsrechten en kapitaalbelasting. Voor de onroerende zaakbelasting wordt de waarde van het ongebouwde deel buiten beschouwing gelaten. Op de woongedeelten is de zogenaamde "bestemmingswaarde" (70 tot 80% van de economische waarde) van toepassing. Deze waarde geldt niet voor bedrijfsgebouwen.

### Taxatievoorbeeld NSW-landgoed

Een landgoed bestaat bijvoorbeeld uit een kasteel/woonhuis, bijgebouwen woonhuis, een landbouwschuur, erf en 50 hectare bos. Het geheel is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928.

De waarde in het economisch verkeer zou voor dit object € 2.020.000,- kunnen bedragen. De OZB waarde bedraagt echter € 760.000,-. Dit komt omdat voor de waarde van het kasteel/woonhuis en bijgebouwen met de bestemmingswaarde (80%) is gerekend.

Het erf en de huisplaats en de 50 hectare bos zijn ongebouwd en dus vrijgesteld. De rangschikking onder de NSW heeft dus tot gevolg dat de waarde voor de OZB circa 72% lager ligt. Dit zorgt voor een aanmerkelijk lagere OZB-aanslag.

### Afschaffing OZB

Het gebruikersdeel van de OZB wordt op 1 januari 2006 afgeschaft. Er bestaan plannen om de OZB in 2008 geheel af te schaffen. Gemeenten kunnen dan vanaf 2008 een gemeentelijke inkomstenbelasting heffen ter vervanging van de onroerende zaakbelasting (OZB).



## Noorderstaete *rentmeesters* actief voor Federatie Particulier Grondbezit (FPG)

De *rentmeesters* van Noorderstaete *rentmeesters* zijn nauw betrokken bij het particuliere grondbezit.

Drs. M.M. Daniëls is als bestuurslid actief in het Utrechts Particulier Grondbezit en betrokken bij grensoverschrijdende zaken in de Gelderse Vallei.

Ing. A. Velema is als regioadviseur actief voor het Drents Particulier Grondbezit (DPG). In deze functie geeft hij sinds 2004 eerstelijns adviezen aan grondeigenaren in de provincie Drenthe.

Eenzelfde rol vervult ing. M.G. Visscher voor het Overijssels Particulier Grondbezit (OPG) sinds het voorjaar 2005.

Voor het OPG heeft Noorderstaete *rentmeesters* de afgelopen periode op twee

plaatsen in de provincie Overijssel een cursus pacht voor landgoedeigenaren gegeven. Samen met Mr. P. van Schooten is gedurende vier avonden de Pachtwet intensief besproken met daarbij natuurlijk de nodige aandacht voor nieuwe ontwikkelingen. Via een concrete casus zijn, in samenspraak met de aanwezigen, praktijk-situaties getoetst aan de Pachtwet met bijbehorende relevante jurisprudentie.

Ing. M.G. Visscher is eveneens lid van de Commissie Pacht van de FPG. In deze commissie worden de nieuwste ontwikkelingen met betrekking tot de pacht en landbouw besproken en worden de adviezen van de Federatie aan de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit voorbereid. Eveneens komen diverse adviezen van de FPG aan de leden via de Commissie Pacht tot stand. Op

dit moment spelen met name advisering met betrekking tot de nieuwe Pachtwet, de aanpassing van de pachtnormen en de toeslagrechten een belangrijke rol.

### Wist u dat:

- Minister Veerman op dit moment weer opnieuw nadenkt over de aanpassing van het pachtnormenbesluit per 31 oktober 2005?
- Een verhoging ter compensatie van prijsstijgingen/inflatie ons inziens redelijk is?
- Noorderstaete *rentmeesters* via de Commissie Pacht van de FPG hierbij betrokken is?
- Het thema toeslagrechten voor de nodige onrust en onduidelijkheid zorgt?
- Noorderstaete *rentmeesters* van mening is dat de verpachter aanspraak kan maken op een deel van de (waarde van de) toeslagrechten, dat dankzij het gepachte tot stand is gekomen
- Wij u adviseren tijdig hierover een brief aan de pachters te sturen en u hierbij behulpzaam kunnen zijn?
- Noorderstaete *rentmeesters* de 10-jarige jubileumbijeenkomst van het UPG met als invalshoek "religieus erfgoed en particulier grondbeheer" sponsort?

Noorderstaete  *rentmeesters*

*Gespecialiseerd in Rentmeesterij en Vastgoedadviezen, Project- en Procesmanagement, Mediation en Forestry consultancy.*

#### Directie:

Ing. A. Velema  
I. Vermeulen  
Ing. M.G. Visscher

#### Bezoekadressen:

Ondernemershuis  
Vaart-Zuidzijde 33 **Assen**  
Telefoon: (0592) 309109

Beheerkantoor Kampereiland e.o.  
Oudestraat 151-1 **Kampen**  
Telefoon: (038) 3388868

Huis Renes  
Marktstraat 70 **Scherpenzeel (Gld)**  
Telefoon: (033) 2588208

#### Correspondentieadres:

Postbus 312, 9400 AH Assen  
Telefoon: (0592) 309109  
Fax: (0592) 309902  
E-mail: [info@noorderstaete.com](mailto:info@noorderstaete.com)  
Internet: [www.noorderstaete.com](http://www.noorderstaete.com)

Rentmeester  
NVR 